

## INSPRAAK “RONDE TAFEL”: WOONVISIE 2013

Inspreker: Wil Nuijen, namens Stichting Beter Zeist  
Donderdag 11 april 2013, 20:00 uur



Geachte leden van de gemeenteraad,

Met enige voldoening hebben wij kennis genomen van de beleidsomgeving die zich met de nu voorliggende Woonvisie aftekent.

Het zal u niet verbazen dat wij niettemin nog enkele kritische noten te kraken hebben. Maar ook onze punten van waardering zullen we u niet onthouden. Die zaken laat ik hierbij puntsgewijze de revue passeren.

### **Nieuwbouwwolume naar beneden bijgesteld**

De bijstelling van nieuwbouwwolume naar 100-135 woningen/jaar juichen wij toe. Het komt in de buurt van het volume dat SBZ al sinds jaar en dag als realistisch voor Zeist aangeeft (80-100).

De bijstelling wordt echter ingegeven door de slechte marktsituatie, met als ondertoon dat die markt straks wel weer aan trekt.

De overweging is niet dat we in Zeist tegen grenzen aanlopen waarbij we onze kernkwaliteiten opofferen aan een te grote groei-ambitie. De woonvisie stelt nog steeds dat de discrepantie tussen woonbehoefte en woonmogelijkheden zal toenemen. Maar woonbehoefte is een rekbaar begrip. Dat blijkt al uit de leegstand van steeds meer vrijwel onverkoopbare woningen in Zeist<sup>1</sup>.

Een invalshoek die uitgaat van het woongenot van de huidige bewoners was hier wenselijk geweest.

Wij denken dat de huidige situatie in de woningmarkt niet conjunctureel maar structureel is. De huidige nota ademt nog teveel de sfeer van “straks trekt het wel weer aan”.

Beperkt bouwen voor Zeist, met de nadruk op duurzaam en levensbestendig, zou het devies moeten zijn; bouwen voor Zeist, en niet om veronderstelde regionale of landelijke problemen op te lossen.

### **Tóch mogelijkheid om buiten rode contouren te bouwen**

De huidige woonvisie ziet nog steeds mogelijkheden om buiten de “rode contouren” te bouwen als alle mogelijkheden zijn uitgeput. Dat betreuren wij ten zeerste.

Als alle mogelijkheden zijn uitgeput dan moet het volume gewoon (verder) worden beperkt omdat we anders onze kernkwaliteiten aantasten.

---

<sup>1</sup> *Begin april 2013 staan er op Funda 672 woningen in Zeist te koop, waarvan een aantal niet meer bewoond is. De afgelopen 12 maanden zijn er 376 woningen verkocht. Dus bijna twee jaar vraag naar woningen staat te koop! Eind 2012 stonden er 60 appartementen te koop met een vraagprijs > 400 k€. daarvan werd er in dat jaar 1 verkocht. Daarnaast stonden er ca 300 appartementen te koop voor minder dan 400 k€.*

### **Van actief naar faciliterend grondbeleid**

De nadruk verschuift van actief grondbeleid naar faciliterend grondbeleid. Dat getuigt van realiteitszin en vermindert de risico's die de gemeente loopt. Wij vinden dat de gemeente nu al aanzienlijke risico's loopt<sup>2</sup> en dus voorzichtig moet opereren.

### **Accentverschuiving van koopwoningen naar huurwoningen**

Ook de verschuiving van het accent van koopwoningen naar huurwoningen getuigt van realiteitszin en juichen wij toe. De woonmobiliteit binnen deze categorie is nu eenmaal beperkter. Maar dan moet ook worden opgetreden tegen het zogenaamde "scheefwonen"! De mogelijkheden daartoe lijken vooralsnog beperkt.

### **Duurzaamheid en energiebesparing**

Duurzaamheid is nadrukkelijk geadresseerd in de nota. Vooral het invoeren van energielabels en de verplichting om bestaande (huur)woningen te upgraden lijkt ons verstandig beleid. De vraag is wat de beleidsruimte/financiële ruimte van de gemeente is om daar gestalte aan te geven. Deze zouden moeten worden vergroot.

### **Conversie van kantoorfuncties naar wonen**

Ook de conversie van bestaande, leegstaande kantoorpanden naar een woonfunctie wordt aangevoerd. De beleidsinzet op dit punt lijkt ons echter volstrekt onder de maat om daarvan ook maar iets te verwachten. Wij denken dat hierop sterker zou moeten worden ingezet.

### **Lopende en voorgenomen projecten**

In de overzichten van lopende en te ondernemen projecten staan nog projecten waarvan intussen uiterst onzeker is of die nog doorgang zullen vinden. De vraag is sowieso of ze wenselijk waren en of ze nog steeds als zodanig gezien moeten worden. Vooral de projecten in het kader van het Hart van de Heuvelrug dienen ernstig tegen het licht gehouden worden. De formule van het HvdH, "rood voor groen", lijkt niet meer te handhaven. Een ernstige herbezinning is hier op zijn plaats. Gelukkig lijkt de Woonvisie dat te onderkennen.

### **Ombuiging van beleid**

Al met al vinden wij de uitkomst van deze nota meevallen, in die zin dat er sprake van een ombuiging van beleid lijkt te zijn in een door ons al jaren bepleite richting. Dat die ombuiging wordt ingegeven door marktomstandigheden getuigt van realiteitszin, maar het woongenot van huidige en toekomstige inwoners zou doorslaggevend moeten zijn. Moge dit een begin zijn van een nieuwe fase waarin realisme het wint van ongebreideld groeidenken.

### **Besluit**

Al met al zijn wij niet ongelukkig met de nu voorliggende Woonvisie. Een vraag die blijft hangen is of we voor dit resultaat nu echt méér dan een jaar voorbereidingstijd nodig hadden. Burgerparticipatie hoeft toch niet in alle gevallen zo zwaar te worden opgetuigd?

0-0-0-0-0-0-0

---

<sup>2</sup> Zie ons rapport "Zorgen om Zeist" (dd 5 nov 2012)